



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 05/2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, HABITAÇÃO E URBANISMO.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. O Município de Santo Antônio dos Lopes, por meio da Secretaria Municipal de Obras Habitação e Urbanismo, torna público o presente EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO para **locação de imóveis** destinados ao funcionamento de suas unidades administrativas e operacionais, conforme previsto no **Termo de Referência** e nas condições estabelecidas neste edital, nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021**.

1.2. O presente Chamamento Público tem como objetivo **convocar proprietários de imóveis** interessados em disponibilizar espaços que atendam às especificações de localização, estrutura e requisitos técnicos, para firmar **contrato de locação com a Administração Pública**.

1.3. O procedimento será conduzido por meio da **Comissão de Contratação de Licitação**, designada para este fim.

1.4. Este edital e seus anexos encontram-se disponíveis no site oficial do Município e na sede da SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, HABITAÇÃO E URBANISMO.

2. OBJETO

2.1. O objeto deste Chamamento Público é a locação de imóveis para as finalidades detalhadas no Termo de Referência (Anexo I)

2.2. As especificações de cada imóvel, incluindo localização, metragem e infraestrutura necessária, estão detalhadas no Termo de Referência (Anexo I).

3. REQUISITOS MÍNIMOS PARA PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar **pessoas físicas ou jurídicas**, proprietárias de imóveis que atendam aos requisitos descritos no **Termo de Referência**.

3.2. Os imóveis ofertados deverão:

- Estar localizados nos bairros especificados para cada unidade;
- Possuir infraestrutura compatível com a atividade a ser exercida;
- Apresentar condições de segurança, acessibilidade e habitabilidade;
- Estar livres de ônus que impeçam sua locação.



4. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

4.1. Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

- **Proposta Comercial** conforme modelo do **Anexo II**;
- **Cópia da matrícula atualizada** do imóvel (ou contrato de compra e venda);
- **Certidão Negativa de Débitos Municipais, Estaduais e Federais**;
- **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**;
- **Certidão de Regularidade Fiscal junto à Receita Federal**;
- **Planta baixa e fotos do imóvel**.

4.2. A ausência de qualquer um dos documentos exigidos poderá resultar na inabilitação do proponente.

5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

5.1. A avaliação dos imóveis será realizada pela **Comissão de Contratação de Licitação**, que considerará os seguintes critérios:

- Adequação à finalidade pública;
- Localização estratégica e acessibilidade;
- Condições estruturais e de segurança;
- Compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

5.2. Poderá ser realizada vistoria técnica nos imóveis para verificação das condições declaradas pelo proponente.

6. PRAZO E FORMA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

6.1. Os interessados deverão protocolar suas propostas e documentação até 10/11/2025, na sala da CCL (comissão de contratação de licitação), situada à situada a BR-135 - POSTÃO, Santo Antônio dos Lopes - MA, 65730-000.

6.2. As propostas deverão ser entregues em **envelope lacrado**, identificado com o nome do interessado e a referência ao presente Chamamento Público.

7. RESULTADO E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO



Prefeitura de
**SANTO ANTÔNIO
DOS LOPES**
GESTÃO DE VERDADE. FUTURO DE PROSPERIDADE.

7.1. O resultado da seleção será divulgado no site oficial do Município e no Diário Oficial do Município.

7.2. Os imóveis selecionados serão objeto de **contrato de locação**, conforme minuta do **Anexo III**.

7.3. O contrato terá duração inicial de **12 meses**, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. A participação neste Chamamento Público não garante direito adquirido à celebração do contrato de locação, que dependerá da análise e seleção dos imóveis apresentados.

8.2. O Município reserva-se o direito de **revogar ou anular este processo** caso sejam identificadas irregularidades ou razões de interesse público que justifiquem tal medida.

8.3. Dúvidas e esclarecimentos poderão ser solicitados pelo e-mail: **licitacao@stoantoniiodoslopes.ma.gov.br** ou presencialmente na CCL (comissão de contratação de licitação).

ANEXOS:

- **Anexo I - Termo de Referência**
- **Anexo II - Modelo de Proposta Comercial**
- **Anexo III - Minuta do Contrato de Locação**

Santo Antônio dos Lopes/MA, 16 de outubro de 2025.

-

Leandro da Silva Oliveira
Secretário Municipal de Obras, Habitação e Urbanismo



ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. OBJETO

Este Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Departamento de Limpeza, vinculado à Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Urbanismo, em atendimento à Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

2. JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de proporcionar infraestrutura adequada ao funcionamento do Departamento de Limpeza, garantindo a execução eficiente de suas atividades e o atendimento eficaz à população.

Considerando a diversidade de demandas operacionais da Secretaria, a locação de imóvel com características específicas e localização estratégica visa otimizar a logística, a acessibilidade e a distribuição dos serviços, garantindo espaços adequados para armazenamento de materiais, equipamentos e atendimento administrativo.

Além disso, a medida observa os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, permitindo a escolha de imóveis que melhor se adequem às necessidades da administração, reduzindo custos operacionais e garantindo ambientes funcionais para servidores e cidadãos.

2.1 Contexto e Necessidade da Locação

O município de Santo Antônio dos Lopes/MA apresenta oferta limitada de imóveis que atendam simultaneamente à infraestrutura, localização e regularização documental. Essa escassez decorre de fatores como:

- Falta de imóveis devidamente registrados;
- Dificuldades de regularização fundiária;
- Déficit de imóveis comerciais e institucionais disponíveis;



- Alto custo e complexidade na adaptação de imóveis existentes para atender às exigências da administração pública.

Diante desse cenário, a locação de imóvel com características mínimas exigidas torna-se a única alternativa viável para garantir espaço adequado ao Departamento de Limpeza.

2.2 Alternativas Analisadas

1. **Aquisição de imóvel próprio:** inviável devido aos altos custos;
2. **Construção de novo imóvel:** demanda longo prazo e planejamento orçamentário específico;
3. **Reforma de imóveis públicos existentes:** não há imóveis disponíveis adequados;
4. **Locação de imóvel parcialmente regularizado:** alternativa viável, desde que atendidos critérios mínimos de infraestrutura e segurança.

2.3 Critérios para Imóveis Parcialmente Regularizados

- Estrutura física adequada para acomodar atividades do órgão;
- Documentação mínima necessária e compromisso formal de regularização;
- Valor compatível com preços de mercado local;
- Atendimento às exigências de acessibilidade, segurança e funcionamento.

2.4 Conclusão

A locação de imóvel, mesmo diante de limitações de regularização, é a **solução imediata e viável** para assegurar a execução das atividades do Departamento de Limpeza, preservando o interesse público, a continuidade dos serviços e os princípios da economicidade, eficiência e transparência.

3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- **Localização:** Bairro Centro;
- **Área do lote:** no mínimo 180m²;



Prefeitura de
**SANTO ANTÔNIO
DOS LOPES**
GESTÃO DE VERDADE. FUTURO DE PROSPERIDADE.

- **Área construída:** no mínimo e 350m²;
- **Composição da área térrea:** no mínimo 3 cômodos, sendo 1 banheiro, 1 depósito e 1 salão amplo;
- **Infraestrutura mínima:** espaço para instalação administrativa, armazenamento de materiais e atendimento operacional;
- **Condições de uso:** imóvel em condições de uso imediato, seguro e acessível;
- **Documentação:** regularidade mínima exigida para fins de locação.

4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A seleção do imóvel será baseada nos seguintes critérios:

1. **Adequação ao objeto:** atender às necessidades do Departamento de Limpeza;
2. **Localização estratégica:** fácil acesso, proximidade a órgãos públicos e transporte público;
3. **Condições estruturais:** imóvel em boas condições, sem necessidade de grandes reformas;
4. **Compatibilidade com valores de mercado:** valor de locação dentro dos limites estabelecidos por avaliação técnica;
5. **Regularidade documental:** proprietário deve comprovar titularidade e apresentar documentação mínima necessária.

5. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

- Proposta detalhada com descrição do imóvel, metragem e condições da locação;
- Cópia da matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais;
- Comprovação de regularidade junto à Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
- Planta baixa do imóvel.



Prefeitura de
**SANTO ANTÔNIO
DOS LOPES**
GESTÃO DE VERDADE. FUTURO DE PROSPERIDADE.

6. PRAZO E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

- **Prazo:** contrato de 12 meses, prorrogável conforme legislação vigente;
- **Valor:** definido com base na avaliação do mercado e propostas apresentadas;
- **Pagamento:** mediante empenho, conforme normas financeiras da administração pública.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

- A Administração Pública reserva-se o direito de **não celebrar contrato** caso nenhuma proposta atenda aos critérios;
- O contrato será formalizado nos termos da Lei nº 14.133/2021, respeitando princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;
- Dúvidas e esclarecimentos podem ser solicitados pelo e-mail: **licitacao@stoantoniadoslopes.ma.gov.br** ou presencialmente no endereço: Br 135, s/n, Centro, Santo Antônio dos Lopes/MA.



Prefeitura de
**SANTO ANTÔNIO
DOS LOPES**
GESTÃO DE VERDADE. FUTURO DE PROSPERIDADE.

ANEXO II –

MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE [NOME DO MUNICÍPIO] [ENDEREÇO COMPLETO]

Assunto: Proposta para Locação de Imóvel

Eu, [NOME DO PROPONENTE], (pessoa física/jurídica), inscrito no CPF/CNPJ nº [NÚMERO], residente/sediado à [ENDEREÇO COMPLETO], venho por meio desta apresentar **proposta de locação de imóvel**, nos seguintes termos:

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. Endereço completo do imóvel: [INFORMAR]

1.2. Características gerais:

- Área total do imóvel: [m²]
- Área construída: [m²]
- Infraestrutura disponível: (exemplo: salas, banheiros, cozinha, garagem, acessibilidade, entre outros)
- Condições de uso: (se já está pronto para ocupação ou precisa de ajustes)

1.3. Finalidade do uso do imóvel: (exemplo: funcionamento de unidade de saúde, escola, sede administrativa etc.)

2. VALOR DA LOCAÇÃO

2.1. Valor mensal do aluguel proposto: R\$ [VALOR]

2.2. Forma de pagamento: **Depósito bancário/Transferência** até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

2.3. Índice de reajuste: **IGP-DI/FGV ou outro permitido em lei, conforme previsto no contrato.**

3. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Anexo à presente proposta, seguem os seguintes documentos obrigatórios:



Prefeitura de
**SANTO ANTÔNIO
DOS LOPES**
GESTÃO DE VERDADE. FUTURO DE PROSPERIDADE.

- Cópia da **Matrícula Atualizada** do imóvel (ou contrato de compra e venda);
- Certidão Negativa de Débitos Municipais, Estaduais e Federais;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Planta baixa;
- Laudo de Vistoria de Entrada (caso aplicável);
- Comprovante de conta bancária para recebimento dos pagamentos.

4. DECLARAÇÕES E COMPROMISSOS

Declaro, sob as penas da lei, que:

4.1. O imóvel apresentado nesta proposta **está regular e atende aos requisitos necessários** para a finalidade de sua utilização.

4.2. Estou ciente de que a proposta apresentada **não gera direito automático à contratação**, estando sujeita à análise e aprovação pela Administração Pública.

4.3. Comprometo-me a fornecer todas as adequações e documentos exigidos caso minha proposta seja selecionada.

5. DADOS DO PROPONENTE

- **Nome/Razão Social:** [NOME COMPLETO]
- **CPF/CNPJ:** [NÚMERO]
- **Endereço:** [ENDEREÇO COMPLETO]
- **E-mail:** [E-MAIL]
- **Telefone:** [NÚMERO]

[LOCAL], [DATA]

Atenciosamente,

[ASSINATURA]

[NOME DO PROPONENTE]



ANEXO III

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE [NOME DO MUNICÍPIO] E [NOME DO LOCADOR]

Pelo presente instrumento particular, de um lado, o **MUNICÍPIO DE [NOME DO MUNICÍPIO]**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº [CNPJ], com sede na [ENDEREÇO], doravante denominado **LOCATÁRIA**, representado por seu Prefeito Municipal, [NOME DO PREFEITO], e, de outro lado, **[NOME DO LOCADOR]**, pessoa [física ou jurídica], inscrita no CPF/CNPJ sob o nº [NÚMERO], com sede/residência na [ENDEREÇO], doravante denominado **LOCADOR**, têm justo e contratado o seguinte:

1. OBJETO DO CONTRATO

1.1. O presente contrato tem por objeto a **locação do imóvel** situado na [ENDEREÇO DO IMÓVEL], destinado ao funcionamento de [ESPECIFICAR A FINALIDADE, ETC.].

1.2. O imóvel deverá atender às especificações de infraestrutura, segurança e acessibilidade, conforme previsto no Termo de Referência e Laudo de Vistoria de Entrada (LVE).

2. ENTREGA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel será recebido provisoriamente pela LOCATÁRIA, mediante **Laudo de Vistoria de Entrada (LVE)** e **Termo de Recebimento**, assinado por ambas as partes no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação do LOCADOR.

2.2. O imóvel será recebido definitivamente no prazo de até 60 (sessenta) dias, por comissão designada, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

2.3. O LOCADOR se obriga a corrigir quaisquer irregularidades ou divergências apontadas, sem ônus para a LOCATÁRIA.

3. VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, contados a partir da sua assinatura e publicação, podendo ser prorrogado conforme os termos da Lei nº 14.133/2021.

3.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá comunicar por escrito à LOCATÁRIA com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias**.



3.3. O imóvel somente poderá ser ocupado pela LOCATÁRIA após a emissão do **HABITE-SE**, quando necessário, e vistoria técnica de adequação.

4. VALOR E PAGAMENTO

4.1. O aluguel será de **R\$ [VALOR]**, devido por mês vencido e pago até o **20º (vigésimo) dia** do mês subsequente, mediante depósito na conta bancária do LOCADOR.

4.2. O pagamento do aluguel somente ocorrerá após: a) Entrega das chaves; b) Emissão do Laudo de Vistoria de Entrada; c) Apresentação do **HABITE-SE**, se aplicável.

4.3. Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, eventuais atrasos na distribuição de recursos não gerarão mora ou correção monetária contra a LOCATÁRIA.

4.4. O atraso no pagamento, salvo responsabilidade da LOCATÁRIA, acarretará juros moratórios de **0,5% ao mês**, além de correção pelo **IGP-DI/FGV**.

5. REAJUSTE E REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

5.1. O aluguel poderá ser reajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (**IGP-DI/FGV**) ou outro índice substitutivo.

5.2. O LOCADOR poderá requerer reequilíbrio econômico-financeiro em caso de fatores imprevistos que alterem significativamente as condições iniciais do contrato, conforme **art. 124, II, “d” da Lei nº 14.133/2021**.

6. RESPONSABILIDADES DAS PARTES

6.1. O LOCADOR será responsável por: a) Custear tributos, taxas, encargos condominiais e seguro do imóvel; b) Executar obras de manutenção estrutural necessárias; c) Disponibilizar o imóvel conforme exigências contratuais e legais.

6.2. A LOCATÁRIA será responsável por: a) Manter o imóvel conservado e em bom uso; b) Realizar pequenos reparos de uso cotidiano; c) Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos previstos no contrato.

7. RESCISÃO E SANÇÕES



Prefeitura de
**SANTO ANTÔNIO
DOS LOPES**
GESTÃO DE VERDADE. FUTURO DE PROSPERIDADE.

7.1. O contrato poderá ser rescindido por: a) Descumprimento de cláusulas contratuais; b) Falta de pagamento do aluguel por mais de 3 (três) meses; c) Necessidade de desapropriação do imóvel.

7.2. O inadimplemento sujeitará a parte infratora a: a) Advertência; b) Multa de até **20% do valor total do contrato**; c) Suspensão de contratar com a Administração Pública.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. O presente contrato está vinculado à Lei nº 14.133/2021 e suas alterações.

8.2. O foro competente para dirimir quaisquer questões será o da Comarca de [MUNICÍPIO].

E, por estarem justos e contratados, assinam este contrato em [NÚMERO] vias de igual teor e forma.

[LOCAL], [DATA].

MUNICÍPIO DE [NOME DO MUNICÍPIO]

Representante: [NOME]

Cargo: _____

[NOME DO LOCADOR]

CPF/CNPJ: [NÚMERO]

TESTEMUNHAS:

1. Nome: _____ CPF: _____
2. Nome: _____ CPF: _____